

ANEXO 5

MATRIZ DE RISCO

MATRIZ DE RISCO

ID	Risco	Definição	Alocação	Mitigação
1	Estimativa de custos e receitas incorreta	Erro de estimativa de custos e de receitas pelo concessionário	Privado	Revisão da estratégia de operação do concessionário
2	Estimativa incorreta de custos e de prazos de obras	Erro de estimativa de custos e de prazos de obras pelo concessionário	Privado	Revisão da estratégia de operação do concessionário
3	Licenças de aprovação de projetos	Atraso no início de obras decorrente da não aprovação do projeto junto aos órgãos competentes	Privado	Multa em caso de culpa do concessionário; Em caso de justificativa, não haverá incidência de multa
4	Protestos públicos	Custos gerados por movimentos políticos contra a operação	Público	Plano de comunicação social que apresente, à população, os benefícios da concessão
5	Força maior	Custos gerados por eventos imprevisíveis que impeçam a continuidade da operação em todo ou em parte	Compartilhado	Plano de seguros (danos); Reequilíbrio econômico-financeiro
6	Restrição dos usos permitidos	Norma de usos superveniente ao contrato que exclua atividades de comércio e de serviços	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro, em caso de inviabilidade, rescisão do contrato
7	Restrição do potencial construtivo	Norma superveniente ao contrato que impeça a construção de novos aparelhos	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro, em caso de inviabilidade, rescisão do contrato

8	Restrição do controle de acesso	Norma superveniente que impeça o controle de acesso de pessoas e de veículos na área da concessão	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro, em caso de inviabilidade, rescisão do contrato
9	Proibição da exploração do estacionamento	Proibição da cobrança de estacionamento na área da concessão	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro, em caso de inviabilidade, rescisão do contrato
10	Restrição à exploração econômica dos aparelhos	Norma superveniente que imponha restrições à exploração econômica dos aparelhos (ex.: limitação de horário, limitação da comercialização de bebidas alcoólicas, limitação de decibéis, etc.)	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro
11	Ampliação das hipóteses de gratuidades e descontos	Norma superveniente que amplie obrigações relativas à concessão de gratuidades e/ou de descontos e/ou de meia entrada em eventos e no estacionamento	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro
12	Necessidade de obras ou intervenções na área da concessão	Intervenção pública na área da concessão que produza despesas imprevistas para o concessionário e/ou que o impeça de auferir receita (ex.: interdição de parte do terreno para a instalação de redes de distribuição de energia, de água, de esgoto, etc.)	Público	Previsão contratual de indenização enquanto permanecerem os efeitos da intervenção
13	Macroeconômico	Impacto de variáveis macroeconômicas (taxa de câmbio, inflação, taxa de juros, etc.)	Privado	Reajuste de preços atrelado a indicadores macroeconômicos
14	Manutenção (início)	Custos adicionais decorrentes de problemas estruturais verificados no momento do início da operação	Público	Indenização ao concessionário decorrente das intervenções necessárias identificadas no laudo de vistoria inicial
15	Manutenção (meio)	Custos adicionais decorrentes de problemas estruturais verificados no período intermediário da concessão (até o ano 30)	Privado	Realização de manutenção preventiva

16	Manutenção (fim)	Custos adicionais decorrentes de problemas estruturais verificados no período final da concessão (últimos 5 anos)	Compartilhado	Compartilhamento de custos de acordo com o prazo faltante para o final da concessão. Em caso de renovação da concessão, haverá ressarcimento do custo
17	Custos trabalhistas	Custos acima dos normais oriundos da área trabalhista	Privado	Plano de seguro (responsabilidade civil)
18	Má gestão	Gestão inadequada que leve a queda na qualidade do serviço	Privado	Definição de Acordo de Níveis de Serviço; Hipótese contratual de rescisão por mau desempenho
19	Processos de responsabilidade civil	Custos relacionados a processos de responsabilidade civil de pessoas que se envolvam em acidentes ocorridos na Arenaplex	Privado	Plano de seguros (responsabilidade civil)
20	Atração de eventos esportivos para a Arenaplex	Dificuldade do operador na negociação com Clubes e Federações para garantir o número mínimo de jogos por ano	Privado	Oferecimento de alto nível de serviço para os eventos
21	Atração de eventos não-esportivos para a Arenaplex	Dificuldade do concessionário na negociação com promotores e produtores de eventos	Privado	Oferecimento de alto nível de serviço para os eventos; Capacidade de negociação privada do operador
22	Não obtenção de licenças e autorizações para a realização de evento	Dificuldade na obtenção de licenças e autorizações junto a órgãos da Administração	Privado	Multa em caso de culpa do concessionário; Em caso de justificativa, não haverá incidência de multa
23	Indefinição acerca do perímetro de segurança	Conflito entre os órgãos competentes sobre o controle de acesso de público no perímetro dos aparelhos (ex.: localização de cercas)	Público	Reequilíbrio econômico-financeiro na hipótese de a restrição impedir ou prejudicar a realização de eventos

24	Negociação de <i>naming rights</i> e de outros acordos de publicidade	Dificuldade do operador em comercializar <i>naming rights</i> e outros acordos de publicidade nos prazos e valores previstos no plano de negócio	Privado	Realização de obra de paisagismo e de manutenção dos equipamentos;
				Definição de calendário de eventos com quantidade e qualidade relevantes;
				Oferecimento de alto nível de serviço para os eventos
25	Comercialização de camarotes	Dificuldade do operador em comercializar camarotes nos prazos, quantidades e valores previstos no plano de negócio	Privado	Realização de manutenção dos equipamentos;
				Definição de calendário de eventos com quantidade e qualidade relevantes;
				Oferecimento de alto nível de serviço para os eventos
26	Estrutura inadequada para o início da operação	Entrega dos aparelhos ao concessionário sem a realização de intervenções necessárias para o início da operação (ex.: retirada do canteiro de obras; limpeza do terreno, em condições definidas entre o laudo inicial e o de entrega)	Público	Previsão contratual de indenização ou ressarcimento ao concessionário
27	Estrutura irregular para o início da operação	Entrega do Complexo com irregularidades (ex.: cerca que se encontra em área pública)	Público	Previsão contratual de indenização caso o concessionário seja multado pelos órgãos de fiscalização
28	Ocupação irregular do Complexo	Entrega do Complexo com situações irregulares sem anuência do concessionário (ex.: órgãos públicos nas instalações do Complexo, operação de auto-escolas no estacionamento, utilização do estacionamento por companhias de transporte público, ocupação por Federações Esportivas)	Público	Previsão contratual de suspensão do início da contagem do prazo da concessão enquanto permanecerem os efeitos da ocupação irregular



Companhia Imobiliária de Brasília
CENTRO ESPORTIVO DE BRASÍLIA
Edital de Concorrência Pública